



Compromis de vente : DPE et liste de mobilier erronés

Par bendes

Bonjour,

actuellement sous compromis pour l'achat d'un appartement précédemment loué à un tiers par les vendeurs. Nous avons effectué une contre-visite suite à l'état des lieux de sortie du locataire en compagnie de l'agence immobilière.

À notre surprise, outre le mobilier manquant inscrit sur le compromis, il s'avère que le logement n'est pas équipé de système de chauffage.

Or, il nous a été délivré en annexe du compromis, un DPE qui affirme qu'il y a bel et bien un système de production de chauffage électrique divisé, ce qui nous permet par ailleurs d'obtenir l'étiquette énergétique.

Nous avons alors questionné l'ancien locataire qui nous affirme que les meubles lui appartenaient et que la seule production de chauffage est un convecteur mobile vétuste non relié au tableau électrique.

Mes questions sont les suivantes :

- Pouvons-nous considérer le DPE comme erroné ? Car il me semble que les systèmes de chauffage mobiles ne sont pas pris en compte dans l'établissement des DPE.
- Et si oui, quelles sont les conséquences sur la vente ainsi que nos recours ? Pouvons-nous demander l'établissement d'un DPE contradictoire ? Car j'imagine que le lettre énergétique n'est plus du tout bonne (actuellement D) ce qui nous a poussé à acheter l'appartement d'ailleurs puisqu'il s'agit d'un achat pour de l'investissement locatif.
- Quand est-il des meubles absents dans le logement mais inscrits dans le compromis de vente ?

Dans l'attente de votre retour je vous souhaite une bonne journée.

Par yapasdequoi

Bonjour,

C'est avec le vendeur que vous devez régler ce litige, le locataire n'est pas partie à cette vente. Ce qu'il raconte est peut être vrai... ou pas.

Le bien doit vous être remis conformément à sa description. A savoir : le DPE n'est qu'informatif, il n'a rien de contractuel.

Faites plutôt état du descriptif indiqué au compromis. Si le bien n'est pas conforme à sa description, vous pouvez soit renoncer à la vente soit exiger une baisse du prix.

Les meubles sont un autre sujet. Le vendeur n'est pas tenu de vous les remettre, sauf si un inventaire avec un prix de vente est indiqué au compromis. Dans ce cas les meubles manquants ne peuvent être vendus et le prix doit être diminué d'autant.

Qu'en dit votre notaire ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Le DPE.

L'information essentielle donnée par le DPE est, comme le nom le dit bien, la performance énergétique du logement, autrement dit son degré d'isolation indépendamment des moyens de chauffage : si vous chauffez, à quelle vitesse la chaleur va-t-elle se dissiper dans l'atmosphère ? C'est ce qu'il importe.

Les meubles.

Qu'achetez-vous ? Si c'est l'immeuble seul, peu importent les meubles. Si c'est l'immeuble et son mobilier, il faut évidemment que celui-ci vous soit délivré conformément à l'inventaire dressé au moment du compromis. Qu'est-il écrit exactement dans ce compromis ?

Le système de chauffage.

Là encore qu'est-il écrit dans le compromis ? L'équipement de chauffage est-il mentionné ?